

Prospetto H

Determinazione delle condizioni generali nell'ambito degli interventi da realizzare in regime di edilizia residenziale convenzionata, in attuazione delle previsioni del PGT, nonché ai sensi delle disposizioni di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380

Si riportano qui di seguito le condizioni generali che dovranno essere recepite all'interno delle convenzioni e/o degli atti unilaterali d'obbligo finalizzati al perfezionamento del titolo edilizio abilitativo afferente gli interventi da realizzare in regime di edilizia residenziale convenzionata:

1. qualora gli interventi ricadano all'interno di comparti urbanistici oggetto di convenzionamento, gli edifici dovranno essere compiutamente ultimati e resi agibili entro il termine stabilito nella relativa convenzione; negli altri casi, tale termine non potrà essere superiore a 3 anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori
2. gli importi massimi dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione, così come definiti in applicazione delle disposizioni contenute nei prospetti precedenti, sono da intendersi comprensivi delle spese tecniche e di quelle per gli allacciamenti degli alloggi alle reti dei pubblici servizi, nonché al netto delle spese notarili e delle relative tasse e/o delle imposte dovute per legge, ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia, o secondo gli usi e le consuetudini se ed in quanto applicabili
3. i trasferimenti di proprietà degli alloggi e delle relative pertinenze successivi al primo dovranno avvenire al prezzo di prima cessione (determinato in applicazione delle disposizioni contenute nei precedenti prospetti A, B, oppure D) al quale sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale dell'indice ISTAT del costo di costruzione; tale nuovo prezzo sarà diminuito, a partire dall'11° anno dalla data di agibilità dell'edificio, di una percentuale di deprezzamento pari allo 0,5% annuo
4. in caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia a quanto determinato al punto precedente
5. in forza del trasferimento di proprietà degli alloggi e delle relative pertinenze, gli acquirenti ed i loro eventuali successori aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica degli operatori originari relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dagli atti assunti e, pertanto, negli atti di trasferimento dovranno essere inserite clausole, da riportare nelle relative note di trascrizione, in cui gli acquirenti dichiarino di conoscere e di accettare gli impegni originariamente assunti e si obblighino a non usare e/o disporre degli immobili in contrasto rispetto a tali impegni
6. è fatto obbligo a tutti gli acquirenti e/o locatari, a qualsiasi titolo, di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro 6 mesi dalla data di consegna dell'alloggio stesso
7. nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio, per gli eredi subentranti non è richiesta la verifica dei requisiti soggettivi di cui al precedente prospetto E; tale verifica non è necessaria nemmeno in caso di cessione di quote di alloggio tra comproprietari dello stesso
8. nel caso di decesso del locatario dell'alloggio, gli eventuali componenti del nucleo familiare residuo potranno subentrare nel contratto di locazione (ancorchè con patto di futura vendita) senza la verifica dei requisiti soggettivi di cui al precedente prospetto E
9. per la violazione o l'inadempimento degli impegni assunti dagli operatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, si applicheranno, in presenza dei necessari presupposti, in aggiunta alle eventuali sanzioni penali e amministrative previste dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia, le seguenti sanzioni:
 - a) pena pecuniaria di €/mq SLP 0,25 (euro zèro virgola venticinque per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione dell'intervento, dalla data di presentazione della richiesta di agibilità rispetto al termine indicato nel precedente punto 1, salvo ritardi imputabili a cause di forza maggiore, debitamente documentate, fino alla concorrenza massima di €/mq SLP 500,00 (euro cinquecento virgola zero zero per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento)
 - b) pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 100% dell'importo delle opere eseguite senza osservare il capitolato tecnico di cui al precedente prospetto G, da determinarsi in relazione all'entità e alla rilevanza delle violazioni accertate
 - c) la nullità dei contratti di compravendita o locazione (ancorchè con patto di futura vendita) per l'inosservanza delle disposizioni di cui ai precedenti punti 2, 3, 4, 5 e 6, oppure qualora non risultino rispettati i requisiti soggettivi di cui al precedente prospetto E

la determinazione dell'importo delle pene pecuniarie di cui alle lettere a) e b) avverrà a cura del Comune che introiterà le corrispondenti somme

10. limitatamente a quei casi in cui gli interventi ricadono all'interno di comparti urbanistici oggetto di convenzionamento, la stessa convenzione dovrà definire la ripartizione tra quota di alloggi in vendita, in locazione e/o in locazione con patto di futura vendita, secondo le necessità che l'Amministrazione comunale riterrà di dover soddisfare in tale occasione
11. gli impegni per l'attuazione degli interventi dovranno essere assunti tramite atto unilaterale d'obbligo il cui schema dovrà essere allegato alla relativa convenzione nel caso di interventi ricadenti all'interno di comparti urbanistici o, negli altri casi, alle istanze per l'ottenimento del titolo edilizio abilitativo; tale atto dovrà essere registrato e trascritto entro il termine per l'ottenimento dell'agibilità di cui al precedente punto 1